

**C-724/18. sz. ügy****Előzetes döntéshozatal iránti kérelem****A benyújtás napja:**

2018. november 21.

**A kérdést előterjesztő bíróság:**

Cour de cassation (Franciaország)

**Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat kelte:**

2018. november 15.

**Felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél:**

Cali Apartments SCI

**Ellenérdekű fél a felülvizsgálati eljárásban:**

Procureur général près la cour d'appel de Paris

Ville de Paris

---

[omissis]

A COUR DE CASSATION (semmitőszék, Franciaország) [omissis] meghozta a következő ítéletet:

A Cali Apartments társaság, ingatlanokkal foglalkozó polgári jogi társaság [omissis] által benyújtott fellebbezés tárgyában,

amely a cour d'appel de Paris (párizsi fellebbviteli bíróság, Franciaország) 2017. május 19-i ítélete ellen irányul [omissis] az alábbi felek közötti jogvitában:

1°/ Procureur général près de la cour d'appel de Paris (párizsi fellebbviteli bíróság mellett működő ügyészség, Franciaország) [omissis];

2°/ Párizs városa [omissis],

ellenérdekű felek a felülvizsgálati eljárásban;

[omissis] [eredeti 2. o.]

[omissis]

- 1 A megtámadott ítéletből kitűnik, [omissis] hogy az ügyész [omissis] a code de la construction et de l'habitation (francia építési és lakásügyi törvénykönyv) L. 631-7. cikkének hatodik albekezdése alapján bíróság elé idézte egy párizsi garzonlakás tulajdonosát, a Cali Apartments társaságot annak érdekében, hogy azt bíróság megfizetésére kötelezzék, és hogy elrendeljék az ingatlan lakáscélú használatának visszaállítását. Párizs polgármestere önként avatkozott be az eljárásba.
- 2 A cour d'appel (fellebbviteli bíróság, Franciaország) megállapította, hogy az egyik internetes oldalon bérbeadásra kínált garzonlakást az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7. cikkének megsértésével – előzetes engedély nélkül – rövid időtartamra, alkalmoszerűen átmenetileg ott tartózkodó vendégkör részére adták bérbe. A fellebbviteli bíróság [omissis] a Cali Apartments társaságot 15 000 euró bírság megfizetésére kötelezte [omissis] és elrendelte a helyiség lakáscélú használatának visszaállítását.
- 3 A Cali Apartments társaság kifogásolja, hogy az ítélet bírság megfizetésére kötelezi és elrendeli a helyiség lakáscélú használatának visszaállítását, míg az első jogalap szerint, az építési és lakásügyi törvénykönyv [omissis] L. 631-7. cikke hatodik albekezdésének alkalmazásával a cour d'appel (fellebbviteli bíróság) megsértette az európai uniós jog elsődlegességének elvét, mivel nem állapította meg, hogy a szolgáltatásnyújtás szabadságának e korlátozását közérdekű kényszerítő indok támasztotta alá, és hogy a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedés útján nem valósítható meg, amint azt [a belső piaci szolgáltatásokról szóló], 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelv 9. cikkének b) és c) pontja előírja [omissis] [eredeti 3. o.] [omissis].

Az első jogalap elfogadhatóságáról [omissis]

- 4 [omissis].
- 5 [omissis] [a jogalap elfogadható]

E jogalapról:

- 6 [omissis]

*\*A nemzeti jog rendelkezései*

- 7 A code du tourisme (turizmusról szóló törvénykönyv) L. 324-1-1. cikke értelmében [omissis]:

*„Aki bútorozott lakást turisztikai célból bérbeadásra kínál, függetlenül attól, hogy az e törvénykönyv értelmében vett minősítéssel rendelkezik-e, vagy sem, köteles azt a lakás fekvése szerinti település polgármesterének előzetesen bejelenteni.*

8 [omissis] [eredeti 4. o.]

[omissis]

9 A bérbeadó ezenkívül a bérbeadásra kínált helyiség jellegétől és elhelyezkedésétől függően az építési és lakásügyi törvénykönyvnek a lakóhelyiségek használata megváltoztatására vonatkozó rendelkezéseinek hatálya alá vonható.

10 Az építési és lakásügyi törvénykönyvnek az L. 631-7. cikke értelmében a 200 000 lakost meghaladó népességű településeken, valamint Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis és Val-de-Marne megyék településein a lakáscélú helyiségek használatának megváltoztatásához - ugyanezen törvénykönyv L. 631-7-1. cikkében foglalt feltételek szerint - előzetes engedély szükséges. A loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (a lakáshoz jutásról és a megújított várostervezésről szóló 2014. március 24-i 2014-366. sz. törvény) egy utolsó albekezdéssel egészítette ki e szöveget, amely kimondja, hogy magánlakás céljára szolgáló bútorozott helyiség rövid tartamú, ismételt bérbe adása olyan átmenetileg tartózkodó vendégek számára, akik azt nem választják állandó lakóhelyül, e törvény értelmében a használat megváltoztatásának minősül.

11 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikke rögzíti az L. 631-7. cikkben előírt előzetes engedély megszerzésének módjait:

*„A használat megváltoztatására vonatkozó előzetes engedélyt az ingatlan fekvése szerinti település polgármestere adja ki [omissis]. Az engedély valamely más használatra szolgáló lakóhelyiséggé történő - ezzel együtt járó átalakításához - mint térítéshez köthető.*

*A használat megváltoztatására vonatkozó engedélyt személyre szólóan adják meg. Megszűnik a kedvezményezett szakmai tevékenysége gyakorlásának bármely okból történő végleges megszűnésével. Ugyanakkor, amennyiben az engedély térítés fizetésétől függ, a jogcím a helyiséghez kötődik és nem a személyhez. A térítés fejében kínált helyiségeket az engedély tartalmazza, amely az ingatlan-nyilvántartásban vagy a telekkönyvben kerül közzétételre.*

[omissis]

*Az L. 631-7. cikk alkalmazásában az önkormányzati képviselő-testület döntése rögzíti az engedély kiadásának, valamint a lakónegyedenként és adott esetben kerületenként irányadó térítés meghatározásának feltételeit a társadalmi sokféleség céljának szempontjából, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány romlásának elkerülése függvényében. [omissis] [eredeti 5. o.] [omissis].”*

12 Az önkormányzati képviselő-testület átmeneti engedélyezési rendszert is meghatározhat ugyanezen törvénykönyv L. 631-7-1A. cikke alapján, amely előírja, hogy az önkormányzati képviselő-testület döntése meghatározhatja a

használat megváltoztatásának átmeneti engedélyezési rendszerét, lehetővé téve valamely természetes személy számára, hogy lakáscélú helyiségeket rövid időtartamra bérbe adjon olyan átmenetileg tartózkodó vendégek részére, akik azt nem választják állandó lakóhelyül. A döntés rögzíti ezen átmeneti engedélynek az ingatlan fekvése szerinti település polgármestere általi kiadásának feltételeit [omissis]. Meghatározza ezen átmeneti engedély kritériumait is, amelyek vonatkozhatnak a bérleti szerződések időtartamára, a helyiség fizikai jellegzetességeire, valamint elhelyezkedésére, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány romlásának elkerülése függvényében. E feltételek ugyanazon tulajdonosnak kiadott engedélyek számától függően változtathatók.

- 13 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1A. cikke szerint azonban nem szükséges a használat megváltoztatására vonatkozó engedély, amennyiben a helyiség az 1989. július 6-i törvény 2. cikke értelmében a bérbeadó állandó lakóhelyének minősül, tehát ha a lakást évente legalább nyolc hónapig – kivéve szakmai kötelezettség, egészségi ok vagy vis maior esetén - akár a [bérlő], akár a házastársa, akár valamely általa eltartott személy foglalja el.

- 14 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 651-2. cikke előírja az e rendelkezések megsértése esetén alkalmazandó szankciókat és intézkedéseket:

*„Aki megsérti az L. 631-7. cikk rendelkezéseit vagy nem tartja be az említett cikk alapján előírt feltételeket vagy kötelezettségeket, 25 000 euró bírságot köteles fizetni.*

[omissis] [eredeti 6. o.]

[omissis]

\* A belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv:

\* Az irányelv 2. cikke

- 15 A „szolgáltatási” [omissis] irányelv célja, hogy általános rendelkezéseket állapítson meg a szolgáltatók letelepedési szabadságának gyakorlása és a szolgáltatások szabad mozgásának megkönnyítése érdekében, a szolgáltatások magas színvonalának megőrzése mellett.

- 16 A 2. cikk (1) bekezdésének értelmében az irányelv a valamely tagállamban letelepedett szolgáltatók által nyújtott szolgáltatásokra alkalmazandó. A „szolgáltatás” fogalmát a 4. cikk határozza meg, mint valamely szolgáltató által rendszerint díjazás ellenében nyújtott bármely önálló gazdasági tevékenységet. Szolgáltató bármely természetes személy, aki valamely tagállam állampolgára, vagy bármely, a Szerződés 48. cikkében említett jogi személy, amely valamely tagállamban letelepedett, és aki vagy amely szolgáltatást kínál vagy nyújt. Az

irányelv (34) [preambulumbekzdése] értelmében a díjazás a szóban forgó szolgáltatás ellenértéke.

- 17 Az irányelv az 1. és 2. cikkében bizonyos tárgyköröket és tevékenységeket kizár a hatálya alól.
- 18 Bútorozott helyiség rövid tartamú bérbeadása nem szerepel a kizárt tárgykörök és tevékenységek között.
- 19 Egyébiránt az Európai Unió Bíróságának ítélkezési gyakorlatából következik [2018. január 30-i X és Visser ítélet, C-360/15 és C-31/16, EU:C:2018:44, 110. pont és rendelkező rész], hogy az irányelv III. fejezetének rendelkezései olyan helyzetre is alkalmazhatók, amelynek összes releváns vonatkozása kizárólag egyetlen tagállamot érint. Ebből következik, hogy a külföldi elem hiánya nem akadályozza az irányelv alkalmazhatóságát.
- 20 A bérleti szerződést valamely termék visszterhes rendelkezésre bocsátása jellemzi.
- 21 Ennélfogva először is felmerül a kérdés, hogy a bérlő állandó lakóhelyének nem minősülő, magánlakás céljára szolgáló bútorozott helyiség díj megfizetése ellenében történő, ismételt, rövid tartamú - akár nem üzletszerű - bérbeadása, olyan vendégek részére, akik azt nem választják állandó lakóhelyül, az irányelv 2. cikke értelmében vett, valamely tagállamban letelepedett szolgáltató által [eredeti 7. o.] nyújtott szolgáltatásnak minősül-e és így annak hatálya alá tartozik-e.
- 22 Igenlő válasz esetén felmerül a kérdés, hogy az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7. cikkében foglalt rendelkezéshez hasonló nemzeti szabályozás, amely a turizmusról szóló törvénykönyv L. 324-1-1. cikkében előírt, a bútorozott helyiségek turisztikai célú bérbeadásához szükséges bejelentési rendszert egészíti ki, a 2006/123 irányelv 9-13. cikke értelmében vett, a fent említett tevékenységre vonatkozó engedélyezési rendszernek minősül-e – mivel bizonyos földrajzi övezetekben a bérbeadásra kínált helyiségek használatának megváltoztatását engedélyhez köti -, [omissis] vagy csupán a 14. és 15. cikk rendelkezései alá tartozó követelménynek tekinthető.  
*\* Az irányelv 9. cikke*
- 23 Ha a nemzeti szabályozás az irányelv értelmében vett engedélyezési rendszernek minősül, emlékeztetni kell arra, hogy az engedélyezési rendszerekre vonatkozó 9. cikk alapján a tagállamok a szolgáltatási tevékenység nyújtására való jogosultságot, illetve annak gyakorlását nem kötik engedélyezési rendszerhez, kivéve az alábbi feltételek teljesülése esetén:
  - a) az engedélyezési rendszer nem alkalmaz hátrányos megkülönböztetést az érintett szolgáltatóval szemben;



- b) az engedélyezési rendszert a közérdeken alapuló kényszerítő indok támasztja alá;
- c) a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedés útján nem valósítható meg, különösen azért, mert az utólagos ellenőrzésre túl későn kerülne sor ahhoz, hogy az valóban hatékony legyen.
- 24 A Cali Apartments társaság először is úgy véli, hogy a jogalkotó által bevezetett engedélyezési rendszert nem támasztja alá közérdeken alapuló kényszerítő indok.
- 25 A „közérdeken alapuló kényszerítő indokokat” mint a Bíróság ítélezési gyakorlatában ilyenként elismert indokokat az irányelv 4. cikke határozza meg.
- 26 A loi du 24 mars 2014 „pour le logement et un urbanisme rénové” (a lakhatásról és a megújított várostervezésről szóló 2014. március 24-i törvény) - amely az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7. cikkébe beillesztette a hatodik albekezdést - célja, hogy „választ adjon a lakáshoz jutási feltételek romlására és az ingatlanpiaci feszültségek fokozódására, különösen a piac funkciózavarainak szabályozása, a tulajdonosok és bérlők védelme révén, és hogy lehetővé tegye a lakáskínálat növekedését a területi egyensúlyt tiszteletben tartó feltételek mellett, mivel a lakás alapvető szükséglet és a megfelelő lakáshoz való jogot mint célt az alkotmány védi” (a kormány törvényjavaslatának indokolása). [eredeti 8. o.]
- 27 A Conseil constitutionnel (alkotmánytanács, Franciaország) 2014. március 20-i határozata (2014-691. sz. DC) szerint - amelyben az L. 631-7. cikk 2014. március 24-i törvénnyel bevezetett hatodik albekezdésének alkotmányosságáról határozott - a jogalkotó e rendelkezés bevezetésével közérdekű célt tűzött ki, mivel pontosítani kívánta a bérbeadásra szánt lakások hiánya elleni küzdelemre vonatkozó rendelkezés hatályát, és a bérbeadók érdekében bizonyos kivételeket kívánt meghatározni.
- 28 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikke rögzíti – az engedélyek kiadása feltételeinek meghatározásában uralkodó szempontok sorrendjében - a társadalmi sokféleség célját, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány romlásának elkerülése függvényében.
- 29 Ennélfogva felmerül a kérdés, hogy a jogalkotónak a bérbeadásra szánt lakások hiánya elleni küzdelemre irányuló célja az Európai Unió Bíróságának ítélezési gyakorlata értelmében vett közérdekű kényszerítő indoknak minősül-e, különösen pedig, hogy a Bíróság által ilyen indokként elismert szociálpolitikai célnak minősülhet-e.
- 30 A Cali Apartments társaság előadja továbbá, hogy az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikkének hatodik albekezdése által bevezetett engedélyezési rendszer nem arányos az elérni kívánt céllal, mivel kevésbé kényszerítő intézkedéseket lehetett volna bevezetni a bérbeadásra szánt lakások hiánya elleni küzdelem érdekében, például a rövid tartamú bérbeadás esetén

rendelkezésre álló vendégéjszakák korlátozása vagy egy különös adónem előírása révén.

- 31 A Conseil constitutionnel (alkotmánytanács) fent hivatkozott 2014. március 20-i határozata szerint az L. 631-7-1.cikke hatodik albekezdésének rendelkezései megfelelnek a lakáshiány elleni küzdelem céljának.
- 32 Egyébiránt meg kell jegyezni, hogy az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1.cikkének hatodik albekezdése által a használat megváltoztatása érdekében előírt engedélyezési rendszer hatálya az alábbiak szerint körülhatárolt:
- csak a 200 000 főt meghaladó településeken és a Párizssal határos három megyében kötelező;
  - csak a bizonyos feltételeknek megfelelő helyiségekre vonatkozik: magánlakás céljára szolgáló bútorozott helyiség, rövid tartamú, ismételt bérbeadás olyan átmenetileg tartózkodó vendégek számára, akik nem választják azt állandó lakóhelyül;
  - nem vonatkozik a bérbeadó állandó lakóhelyéül szolgáló lakásra, tehát amelyben évente legalább nyolc hónapon át lakik;
  - az átmeneti engedélyezési rendszert az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. A. cikke írja elő. **[eredeti 9. o.]**
- 33 Felmerül a kérdés, hogy az elérni kívánt cél alátámaszt-e ilyen, a használat megváltoztatására vonatkozó engedélyezési rendszert.
- \* Az irányelv 10. cikke*
- 34 Az irányelvnek az engedély megadására vonatkozó feltételeket előíró 10. cikke értelmében:
- (1) Az engedélyezési rendszereknek olyan feltételeken kell alapulniuk, amelyek megakadályozzák az illetékes hatóságokat abban, hogy vizsgálati jogkörüket önkényesen alkalmazzák.
  - (2) Az (1) bekezdésben említett feltételek:
    - a) megkülönböztetés-mentesek;
    - b) azokat a közérdeken alapuló kényszerítő indok támasztja alá;
    - c) arányosak a közérdekhez kapcsolódó céllal;
    - d) világosak és egyértelműek;
    - e) objektívek;

- f) előzetesen nyilvánosságra hozták azokat;
- g) átláthatók és hozzáférhetők.
- 35 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikke alapján a használat megváltoztatásához engedélyt lehet előírni magánlakás céljára szolgáló bútorozott helyiség ismétlődő, rövid tartamú, olyan átmenetileg tartózkodó vendégek részére történő bérbeadása esetén, akik azt nem választják állandó lakóhelyül. A Cali Apartments társaság azt állítja, hogy e szempontok nem világosak és nem egyértelműek.
- 36 Felmerül a kérdés, hogy e szempontok, mivel nem számszerűsített küszöbértékekre hivatkoznak, hanem az „ismétlődő”, „rövid tartamú” és az „olyan átmenetileg tartózkodó vendégek, akik azt nem választják állandó lakóhelyül” fogalmakon alapulnak, a 10. cikk értelmében kellően világosak és objektívek-e.
- 37 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikke meghatározza az engedély megszerzésének módjait.
- 38 A Cali Apartments társaság azt állítja, hogy a feltételek, amelyek között az engedélyt kiadják, és amelyek között a lakónegyedekre és adott esetben a kerületekre vonatkozó térítést meghatározzák, mivel azt az egyes önkormányzati képviselő-testületek határozzák meg, és nem a törvény, nem felel meg a 10. cikkben előírt nyilvánosság, átláthatóság és hozzáférhetőség követelményének.
- 39 Az önkormányzati képviselő-testületek üléseinek összefoglalója a code général des collectivités territoriales (területi önkormányzatok általános törvénykönyve) L. 2121-25. cikke alapján a polgármesteri hivatalban kifüggesztésre kerül és a település honlapján is elérhető. [eredeti 10. o.]
- 40 Az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7-1. cikke pontosan meghatározza, hogy az engedély feltételei a társadalmi sokféleség céljának szempontjából, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány romlásának elkerülése függvényében kerülnek rögzítésre. A Cali Apartments társaság azt állítja, hogy e szempontok nem felelnek meg a 10. cikk által előírt világos és objektív feltételek követelményének.
- 41 Felmerül a kérdés, hogy e szempontok megfelelnek-e a 10. cikk által előírt világos és objektív feltételek követelményének.
- 42 Az e jogalapban felvetett kérdések – amelyektől a fellebbezés elbírálása függ – igazolják az ügynek az Európai Unió Bírósága elé terjesztését.
- 43 Következésképpen a fellebbezés elbírálására irányuló eljárást a Bíróság döntésének meghozataláig fel kell függeszteni;

A FENTI INDOKOK ALAPJÁN:



az eljáró bíróság az alábbi kérdéseket TERJESZTI az Európai Unió Bírósága elé előzetes döntéshozatal céljából;

1°/ Figyelemmel a 2006. december 12-i irányelv tárgyának és hatályának az irányelv 1. és 2. cikke szerinti meghatározására, alkalmazni kell-e ezen irányelvet a magánlakás céljára szolgáló, a bérbeadó állandó lakóhelyének nem minősülő, valamely bútorozott helyiség ismételt és rövid tartamú, akár nem üzletszerű, olyan átmenetileg tartózkodó vendégek számára történő visszerhes bérbeadására, akik azt nem választják állandó lakóhelyül, különös tekintettel a szolgáltató és a szolgáltatás fogalmára?

2°/ az előző kérdésre adott igenlő válasz esetén, az építési és lakásügyi törvénykönyv L. 631-7. cikkében foglalthoz hasonló nemzeti szabályozás a fent említett tevékenység engedélyezési rendszerének minősül-e a 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelv 9-13. cikke értelmében, vagy csak a 14. és 15. cikk rendelkezéseinek hatálya alá tartozó követelménynek tekinthető?

Abban az esetben, ha a 2006. december 12-i 2006/123/EK irányelv 9-13. cikke alkalmazandó:

3°/ Ezen irányelv 9. cikkének b) pontját úgy kell-e értelmezni, hogy a bérbeadásra szánt lakások hiánya elleni küzdelem célkitűzése olyan közérdekű kényszerítő indoknak minősül, amely alátámaszthatja, hogy bizonyos földrajzi övezetekben a nemzeti szabályozás engedélyhez köti a magánlakás céljára szolgáló **[eredeti 11. o.]** valamely bútorozott helyiség ismételt és rövid tartamú bérbeadását olyan átmenetileg tartózkodó vendégek számára, akik azt nem választják állandó lakóhelyül?

4°/ Igenlő válasz esetén, az ilyen intézkedés arányos-e a kitűzött céllal?

5°/ Az irányelv 10. cikke (2) bekezdésének d) és e) pontjával ellentétes-e az olyan nemzeti szabályozás, amely a magánlakás céljára szolgáló valamely bútorozott helyiség „ismételt” és „rövid tartamú”, olyan átmenetileg tartózkodó vendégek számára történő bérbeadását, akik azt nem választják állandó lakóhelyül, engedélytől teszi függővé?

6°/ Az irányelv 10. cikke (2) bekezdésének d)-g) pontjával ellentétes-e az olyan engedélyezési rendszer, amely előírja, hogy az engedély kiadásának feltételeit az önkormányzati képviselő-testület döntése határozza meg a társadalmi sokféleség céljának szempontjából, különösen a lakóhelyiségek piaca jellegzetességeinek és a lakáshiány romlásának elkerülése függvényében?

[omissis] **[eredeti 12. o.]**

JOGALAPOK a jelen ítélethez csatolva [a két vizsgált jogalap az ítélet indokolásában kellő mértékben kifejtésre kerül]

[omissis] **[eredeti 13. o.]** [omissis] **[eredeti 14. o.]** [omissis] **[eredeti 15. o.]**  
[omissis] **[eredeti 16. o.]** [omissis] **[eredeti 17. o.]** [omissis] **[eredeti 18. o.]**  
[omissis] **[eredeti 19. o.]** [omissis]

MUNKADOKUMENTUM